



Consiglio Nazionale
dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili

Fondazione
Nazionale dei
Commercialisti

DOCUMENTO DI RICERCA

***CHECK LIST* – BONUS FACCIATE**

3 DICEMBRE 2021



ABSTRACT

Il c.d. “Bonus facciate” di cui all’articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 consiste in una detrazione dall’imposta lorda (Irpef o Ires) per le spese relative agli interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna.

È possibile fruire della detrazione direttamente in dichiarazione oppure esercitare l’opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito prevista dall’art. 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

Il recente decreto-legge n. 157 dell’11 novembre 2021 (c.d. “Decreto anti-frodi”), al fine di arginare possibili abusi, ha esteso ai bonus edilizi diversi dal Superbonus, tra cui il “Bonus facciate”, l’obbligatorietà del visto di conformità e dell’asseverazione della congruità delle spese, nei casi in cui il beneficiario intenda avvalersi di una delle predette opzioni per lo sconto in fattura o la cessione del credito.

La presente *check list* fornisce una guida ai professionisti incaricati del rilascio del visto di conformità in relazione agli interventi che danno diritto al “Bonus facciate”, utile per verificare la presenza della documentazione necessaria per l’apposizione del visto. Si evidenzia che essa, al pari delle *check list* già pubblicate per gli interventi che danno diritto al Superbonus, rappresenta uno strumento di supporto per il professionista di carattere generale che non può ritenersi comunque esaustivo circa i controlli da effettuare. Spetta infatti esclusivamente al professionista incaricato verificare, caso per caso, la conformità dei dati relativi alla documentazione che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d’imposta e che è necessaria ai fini della valida apposizione del visto di conformità.

Check list – Bonus facciate

BENEFICIARIO

Cognome/Ragione sociale _____

Nome _____

Cod.fiscale _____

SPESE SOSTENUTE

€ _____

€ _____

Totale spesa € _____

TOTALE DETRAZIONI € _____

AMMONTARE CREDITO CEDUTO

I°/SAL UNICO € _____

II° SAL € _____

III° SAL € _____

IV° SAL € _____

V° SAL € _____

Soggetto beneficiario

• Condominio	☐ SI	☐ NO
• Persona fisica		
○ Proprietario	☐ SI	☐ NO
○ Detentore	☐ SI	☐ NO
○ Familiare convivente – convivente di fatto – componente unione civile – coniuge separato	☐ SI	☐ NO
○ Promissario acquirente	☐ SI	☐ NO
• Ente pubblico che non svolge attività commerciale	☐ SI	☐ NO
• Ente privato che non svolge attività commerciale	☐ SI	☐ NO
• Società di persone	☐ SI	☐ NO
• Società di capitali	☐ SI	☐ NO
• Associazione tra professionisti	☐ SI	☐ NO

Dati relativi all'immobile		
• Visura catastale, domanda di accatastamento o, in assenza di quest'ultima, ricevute di pagamento dei tributi locali	☐ SI	☐ NO
• Copia stralcio del PRG dal quale si evince che l'immobile oggetto di intervento ricade in zona A o B o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali	☐ SI	☐ NO
• Documentazione idonea a consentire di verificare la visibilità delle facciate dalla strada o da suolo ad uso pubblico ovvero dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, che attesti la sussistenza del requisito della visibilità, anche parziale, dell'involucro esterno dell'edificio interessato dai lavori	☐ SI	☐ NO
Documentazione attestante la proprietà o disponibilità dell'immobile		
• Atto di acquisto o certificato catastale	☐ SI	☐ NO
• Contratto di locazione registrato	☐ SI	☐ NO
• Contratto di comodato registrato	☐ SI	☐ NO
• Certificato dello stato di famiglia o autocertificazione (familiare convivente)	☐ SI	☐ NO
• Successione ¹ e in caso di cessione delle rate residue autocertificazione attestante la disponibilità e detenzione materiale e diretta dell'immobile rilasciata dall'erede	☐ SI	☐ NO
• Sentenza di separazione per il coniuge assegnatario dell'immobile di proprietà dell'altro coniuge	☐ SI	☐ NO
• Preliminare di acquisto registrato con immissione in possesso	☐ SI	☐ NO
• Consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario (per tutti i detentori diversi da familiari conviventi)	☐ SI	☐ NO
• Copia atto di cessione dell'immobile con previsione di mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente (in caso di cessione delle rate residue)	☐ SI	☐ NO
Parti comuni (condominio)		
• Copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dell'intervento e tabella millesimale di ripartizione delle spese	☐ SI	☐ NO
❖ Condominio minimo		
○ Delibera assembleare dei condòmini di approvazione dell'esecuzione dell'intervento e modalità di ripartizione delle spese	☐ SI	☐ NO
○ Autocertificazione attestante la natura dei lavori eseguiti e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio	☐ SI	☐ NO
Altre dichiarazioni sostitutive rese dal beneficiario della detrazione ²		
• Dichiarazione sostitutiva attestante la presenza o meno di altri contributi riferiti agli stessi lavori o che le spese agevolate sono state calcolate al netto di tali eventuali altri contributi	☐ SI	☐ NO
• Documentazione o dichiarazione sostitutiva attestante il possesso di reddito imponibile in Italia	☐ SI	☐ NO
Abilitazioni amministrative, comunicazioni, relazioni e attestazioni tecniche richieste dalla vigente legislazione		
• Comunicazione Inizio Lavori (CIL o CILA) con ricevuta di deposito	☐ SI	☐ NO
• Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) con ricevuta di deposito	☐ SI	☐ NO
• Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal contribuente in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili e che i medesimi non necessitano di alcun titolo	☐ SI	☐ NO

¹ È possibile attestare la condizione di erede attraverso autocertificazione.

² Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà rese ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 445/2000.

abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente		
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Comunicazione preventiva all'ASL di competenza (se dovuta), con relativa ricevuta di spedizione/trasmissione	☐ SI	☐ NO
Documenti di spesa e relativi pagamenti		
• Fatture	☐ SI	☐ NO
• Bonifici parlanti	☐ SI	☐ NO
• Oneri di urbanizzazione	☐ SI	☐ NO
• Imposta di bollo	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
• Altro _____	☐ SI	☐ NO
Tipologia di intervento		
❖ Recupero o restauro della "facciata esterna"	☐ SI	☐ NO
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	☐ SI	☐ NO
❖ Interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata;	☐ SI	☐ NO
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	☐ SI	☐ NO
❖ Interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.	☐ SI	☐ NO
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	☐ SI	☐ NO
❖ Lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata	☐ SI	☐ NO
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	☐ SI	☐ NO
❖ Interventi sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio	☐ SI	☐ NO
○ Su parti comuni	☐ SI	☐ NO
○ Su edifici unifamiliari o plurifamiliari	☐ SI	☐ NO
Documenti relativi alle opzioni da esercitare prima della fine dei lavori		
• Dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione maturata	☐ SI	☐ NO
• Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore	☐ SI	☐ NO
• Asseverazione della congruità delle spese sostenute ³ (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico	☐ SI	☐ NO
• Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali	☐ SI	☐ NO
• Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione	☐ SI	☐ NO

³ L'attestazione della congruità delle spese, laddove non sia già contenuta in un modello di asseverazione normativamente previsto, può essere predisposta in forma libera, purché preveda l'assunzione di consapevolezza delle sanzioni penali nel caso di dichiarazioni mendaci, formazione e uso di atti falsi, e della decadenza dai benefici conseguenti a provvedimenti emanati sulla base di dichiarazioni non veritiere, ai sensi degli articoli 75 e 76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (cfr. circolare Agenzia delle entrate 29 novembre 2021, n. 16, par. 1.2.2.). L'Agenzia delle entrate ha altresì precisato che la nuova attestazione della congruità della spesa deve riferirsi ad interventi che risultino "almeno iniziati".

Solo per interventi influenti dal punto di vista termico		
• Relazione tecnica ex art. 8, comma 1, D.Lgs. 192/2005	☐ SI	☐ NO
• Schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)	☐ SI	☐ NO
Documenti relativi alle opzioni da esercitare alla fine dei lavori		
• Dichiarazione dell'amministratore del condominio che certifichi l'entità della somma corrisposta dal singolo condomino e la misura della detrazione maturata	☐ SI	☐ NO
• Consenso alla cessione del credito o sconto in fattura da parte del cessionario/fornitore	☐ SI	☐ NO
• Asseverazione della congruità delle spese sostenute (D.L. 157/2021) con allegato computo metrico	☐ SI	☐ NO
• Iscrizione del tecnico asseveratore agli specifici ordini e collegi professionali	☐ SI	☐ NO
• Polizza RC del sottoscrittore dell'asseverazione	☐ SI	☐ NO
• Copia/e della/e ricevuta/e di trasmissione della/e Comunicazione/i di opzione di cessione/sconto all'Agenzia delle entrate riguardante/i precedenti SAL (se presenti)	☐ SI	☐ NO
Solo per interventi influenti dal punto di vista termico		
• Asseverazione con la quale un tecnico abilitato certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi ovvero asseverazione resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate ⁴ con allegato computo metrico	☐ SI	☐ NO
• Relazione tecnica ex art. 8, comma 1, D.Lgs. 192/2005	☐ SI	☐ NO
• Schede tecniche dei materiali e dei componenti edilizi impiegati e, se prevista, marcatura CE con relative dichiarazioni di prestazione (DoP)	☐ SI	☐ NO
• Attestato di prestazione energetica (APE), per ogni singola unità immobiliare per cui si chiedono le detrazioni fiscali, redatta da un tecnico non coinvolto nei lavori	☐ SI	☐ NO
• Copia della scheda descrittiva ⁵ relativa agli interventi realizzati trasmessa a Enea riportante il codice CPID sottoscritta dal beneficiario della detrazione e dal tecnico abilitato e relativa mail trasmessa da Enea riportante il suddetto codice CPID	☐ SI	☐ NO

⁴ Per gli interventi iniziati dal 6 ottobre 2020 l'asseverazione rilasciata dal tecnico abilitato oltre a certificare la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi deve contenere anche l'asseverazione della congruità delle spese sostenute; pertanto, in tal caso non è necessario acquisire l'asseverazione prevista dal D.L. 157/2021.

⁵ Nella scheda descrittiva devono essere indicati: i dati identificativi dell'edificio e di chi ha sostenuto le spese; la tipologia di intervento effettuato; il risparmio annuo di energia che ne è conseguito; il costo dell'intervento, comprensivo delle spese professionali; l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione.